

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten Stadtrat	23.06.2014	öffentlich - Beschluss	
	25.06.2014	öffentlich - Beschluss	

Qualifizierter Mietspiegel 2014

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: - 1 -	

Beschlussvorschlag:

Für Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten (BSSS) am 23.06.2014:
Der Beirat für Sozialhilfe Sozial- und Seniorenangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat den Qualifizierten Mietspiegel 2014 zu beschließen.

Für StR am 25.06.2014:
Der Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel 2014 mit Inkrafttreten zum 01.07.2014.

Sachverhalt:

Das EMA-Institut Dr. Bernhard Schmidt aus Sinzing wurde unter der Federführung von Referat IV/Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten mit der **Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels** beauftragt. Zusätzlich wurde die Stadt Fürth im Rahmen der Forschungsreihe Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) für das Projekt „**Energetischer Mietspiegel**“ ausgewählt. Wissenschaftlich unterstützend ist hier das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) tätig. Die Ergebnisse sind in den Qualifizierten Mietspiegel eingeflossen.

Zur Vorbereitung der Datenerhebung und Entwicklung eines Fragebogens wurde ein **Arbeitskreis** gegründet.

Diesem Arbeitskreis gehören neben dem EMA-Institut und IWU, folgende Personen bzw. Institutionen an:

- Stadt Fürth (Sozialreferentin Frau Reichert, Sozialplanung, Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten, Kämmerei)
- Haus- und Grund Fürth und Umgebung e.V.
- Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Fürth
- Gutachterausschuss
- Jobcenter Fürth
- WBG
- ARGE Fürther Baugenossenschaften
- Vertreter/innen der Stadtratsfraktionen von SPD, CSU und Bündnis 90/Die Grünen

Im Arbeitskreis wurde der Fragebogen, anhand dessen Mieter und Vermieter in Fürth nach einer **Zufallsstichprobe** befragt wurden, diskutiert und abgestimmt.

Zusätzlich wurde vom Stadtrat am 25.09.13 eine **Haushaltsbefragungssatzung** beschlossen.

Von Seiten des beauftragten Instituts wurden die Voraussetzungen für die Anerkennung zum Qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.

Die **Mieter- und Vermieterbefragungen** fanden von Ende September bis Ende Dezember 2013 statt. Insgesamt wurden 3.367 Mieter und Vermieter befragt, von denen **1.358** als mietspiegelrelevant in die Auswertung einbezogen werden konnten und somit die angestrebten 1.000 mietspiegelrelevanten Datensätze erreicht wurden.

Nicht einbezogen in die Auswertung wurde aufgrund rechtlicher Bestimmungen folgender Wohnraum:

- Preisgebundene Wohnungen und Sozialwohnungen für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss
- Wohnraum in einem Wohnheim, einer sozialen Einrichtung oder Sammelunterkunft
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- kurzfristig vermietete Wohnungen (max. 3 Monate, Ferienwohnungen)
- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind oder verbilligt vermietet werden

Die Auswertung der Daten erfolgte nach der Regressionsanalyse bis März 2014.

Am **12.05.2014** wurde der **Entwurf** des Qualifizierten Mietspiegels dem Arbeitskreis vorgestellt und nach Diskussion ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung beschlossen und insbesondere mit Haus- und Grund Fürth und Umgebung e.V. und Mieterverein Fürth und Umgebung e.V., das Einvernehmen hergestellt.

Der Qualifizierte Mietspiegel soll zum **01.07.2014** für die Dauer von 2 Jahren in Kraft treten und ist nur gegen eine **Schutzgebühr von 3 €** bei der Stadt Fürth/Bürgerinformation erhältlich. Der Entwurf des Qualifizierten Mietspiegels in der nicht-öffentlichen Anlage darf nicht ausgedruckt oder weitergegeben werden.

Gem. § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB muss der Qualifizierte Mietenspiegel nach 2 Jahren fortgeschrieben werden. Nach 4 Jahren ist eine komplette Neuerstellung erforderlich.

Herr Dr. Schmidt wird die einzelnen Ergebnisse und Details mündlich erläutern.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 11.06.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten Frau Michaela Vogelreuther	Telefon: (0911) 974-1760
---	-----------------------------

